1 / Burgemeester Halsema is in functie sedert 12 juli 2018. Pas vier jaar later is die overeenkomst getekend. Waarom heeft dat zo lang geduurd en welke regime gold gedurende de bijna vier jaar dat er geen 'Overeenkomst Ambtswoning' was. Is er enige samenhang tussen de datum van mijn verzoek die overeenkomst toe te sturen en de datum van ondertekening?

Ja, er is sprake van samenhang. De overeenkomst is kort nadat de burgemeester de ambtswoning heeft betrokken tot stand gekomen. Betrokken partijen hebben altijd naar de overeenkomst gehandeld. Door administratieve achterstanden en onoplettendheid bij de gemeente bleef ondertekening van de overeenkomst uit. Dit kwam aan het licht toen u om de overeenkomst vroeg. Deze is alsnog ondertekend.

2 / De overeenkomst verwijst op twee onderdelen naar bijlagen die niet bij uw mailbericht zaten. Art. 1.1, plattegrond en art. 7.2, de 'onderhoudsverdeling' tussen de gemeente Amsterdam en de burgemeester. Graag ontvang ik alsnog die twee bijlagen

De plattegrond is vertrouwelijk op grond van veiligheidsoverwegingen. Deze kan niet verstrekt of ingezien worden.

De onderhoudsverdeling kan op afspraak door u ingezien worden. Deze verstrekken we niet omwille van veiligheid en privacy.

3 / Art. 4 van de OA verwijst voor wat betreft de gebruiksvergoeding naar het rechtspositiebesluit voor burgemeesters, waarin de vergoeding voor bewoning van ambtswoningen is geregeld. M.a.w. 18% van de bruto wedde. Als de economische huurwaarde hoger is dan die 18% van de wedde dient het meerdere als loon in nature bij de aangifte IB van de burgemeester te worden aangegeven. De gemeente compenseert de burgemeester daarvoor. Welke economische huurwaarde is er gerekend sedert het aantreden van de huidige burgemeester? Wie heeft die bepaald?

De ambtswoning wordt fiscaal als een dienstwoning aangemerkt. Volgens de wet op de loonbelasting wordt de huurwaarde van de woning gesteld op 18% van het fiscale loon en niet op de economische huurwaarde. Voor compensatie van de burgemeester door de gemeente bestond geen aanleiding, die is dan ook niet toegekend.

4 / Conform wettelijke regelingen dragen huurders de inpandige onderhoudskosten. Graag ontvang ik een opgave van inpandige onderhouds- cq verbouwingskosten die met het oog op of sedert de ambtsaanvaarding van burgemeester Halsema zijn gemaakt. Kunt u bevestigen dat die kosten integraal door de burgemeester zijn vergoed? Geldt dat ook voor de servicekosten?

Voorafgaand aan de ambtstermijn en de ingebruikname van het appartement door de huidige burgemeester zijn onderhouds- en renovatiewerkzaamheden aan het hele pand uitgevoerd. Het was logisch dit te doen in 2018, tussen de twee ambtstermijnen van wijlen burgemeester Van der Laan en zijn (toen nog onbekende) opvolger in, toen het woongedeelte leeg stond. Onderdeel hiervan was een noodzakelijke modernisering van het woongedeelte. Na ingebruikname zijn alle werkzaamheden in het appartement conform de onderhoudsverdeling (bijlage 2 van de overeenkomst) uitgevoerd. Er zijn daarmee geen kosten door de gemeente gemaakt die conform de onderhoudsverdeling voor gebruiker zouden moeten zijn.

Servicekosten worden niet in rekening gebracht. Er worden geen services verleend door eigenaar ten behoeve van het appartement.

5. Conform artikel 7.4 van de OA komen alle lokale lasten voor rekening van de huurder. Kunt u bevestigen dat de burgemeester alle lasten als rioolheffing, reinigingsheffing etc. Voor eigen rekening neemt, zoals geldt voor willekeurig welke bewoner van een soortgelijk huurappartement? Graag opgave van de desbetreffende bedragen.

Ja, de burgemeester neemt als gebruiker van het appartement de lokale lasten voor haar rekening. Het betreft afvalstoffenheffing en waterschapsbelasting.

De gemeentelijke belastingen OZB en rioolheffing worden geheven van de eigenaar van een woning of zakelijk pand, dat geldt hier ook. Reinigingsrecht wordt opgelegd aan zakelijke gebruikers van een pand. Afvalstoffenheffing (en waterschapsbelasting voor bewoners) zijn voor rekening van bewoner van woningen, dat geldt hier ook.

Alle gemeentelijke belastingen over de jaren 2019 t/m 2022 betrekking hebbende op het pand Herengracht 502 zijn door de dienst Belastingen geheven. Voor de afvalstoffenheffing betreft dit van 2019 t/m 2022 €1.612,-

6. Artikel 7.3 van de OA bepaalt dat de kosten voor gas, water en electriciteit alsmede abonnementskosten voor internet en telefoon geen onderdeel van de overeenkomst zijn. Artikel 3.2.8 lid 2 van het rechtspositiebesluit decentrale politieke ambtsdragers bepaalt dat de gemeente de kosten voor gas/water/licht betaalt voor burgemeesters die in een ambtswoning wonen. Maakt burgemeester Halsema gebruik van deze wettelijke regeling. Indien ja, is zij van mening dat dit verdedigbaar is jegens burgemeesters die niet in een ambtswoning wonen en jegens burgers van Amsterdam die niet over een dergelijke faciliteit beschikken. Compenseert de gemeente de burgemeester voor de extra IB-heffing die hiermee samenhangt? Het is immers fiscaal gezien loon in natura.

Reeds beantwoord.

7 / Indien niet de gemeente opdraait voor die kosten, welk deel van de totale energiekosten van de ambtswoning komt voor rekening van de burgemeester?

Een totaaloverzicht van de energiekosten voor het hele pand wordt op uw verzoek bijgevoegd.

8 / Volgens mij ter beschikking staande gegevens is de ambtswoning getaxeerd op een WOZ-waarde van 998.000 euro (peildatum 1/1/2021). Daarbij is een m2 opgave gehanteerd van 1526. In andere gegevens die de gemeente heeft verstrekt in het kader van het WOB-verzoek van [redacted] werd een getal van 1882m2 gehanteerd, waarvan (ca.) 300m2 voor het appartement waar de burgemeester woont. Graag ontvang ik nadere toelichting op deze cijfers, in het bijzonder het verschil tussen 1882m2 en 1526m2. Hoe kan dat?

5.1, 2, e

De WOZ-waarde van de woning, gelegen op de vierde etage van het pand, is net als de WOZ-waarde van alle woningen openbaar. Die WOZ-waarde bedraagt 998.000 euro (peildatum 1/1/2021). De WOZ-waarde is bepaald met inachtneming van alle waarde bepalende factoren. De WOZ-waarde van het zakelijk deel van het pand is niet openbaar, net als dat geldt voor alle andere zakelijke panden.

Vanuit vastgoedperspectief worden de volgende oppervlaktes aangehouden:
Er zijn verschillende meetwaardes van oppervlaktes. Een standaard meetwijze gaat conform de NEN2580, waarin de meetregels zijn vastgesteld. Voor panden van Gemeentelijk Vastgoed is een meetrapport aanwezig. Elk meetrapport heeft een Bruto Vloeroppervlak (BVO) en een

Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO). Het VVO wordt daadwerkelijk gebruikt om te wonen of te werken. Onder het BVO vallen bijvoorbeeld een trappenhuis, liftschaft of ruimtes voor installaties.

De ambtswoning beschikt over een meetrapport, deze is door een externe partij gemeten conform de meetwijze NEN2580. Het pand heeft volgens de meeste recente meting een VVO (verhuurbaar vloeroppervlakte) van 1130 m2. Hiervan is 286 m2 VVO voor de woning.

Het BVO voor het hele pand is 1882m2. De aangehaalde 1.526m2 komt uit het WOZ-waardeloket van de Rijksoverheid. De gemeente Amsterdam maakt geen gebruik van dit getal.

9 / De marktwaarde van Herengracht 502 zal, mede gelet op de voortreffelijke onderhoudstoestand, tussen 20 en 30 miljoen euro bedragen. Wat verklaart het verschil tussen die marktwaarde en de WOZ-waarde van minder dan één miljoen euro? Wie heeft die waarde bepaald? Tot welk verschil in OZB heffing leidt dat en over hoeveel jaren terug kan die worden berekend?

De WOZ-waarde van 998.000 euro ziet alleen op de woning op de vierde etage. Zie vraag 8.

10 / Komt een dergelijke evidente onderwaardering van gemeentelijk vastgoed ook voor bij andere gemeentelijke eigendommen?

De WOZ-waarden van gemeentelijk vastgoed worden, net als de waarden van al het Amsterdamse vastgoed, onafhankelijk vastgesteld door de dienst Belastingen. Er is geen reden te denken dat deze waardering anders gebeurt of tot andere uitkomsten leidt dan geldt voor al het vastgoed binnen Amsterdam.

11 / De ambtswoning viel de gemeente ooit toe als legaat. Onder de voorwaarde dat de burgemeester erin woonachtig is. Geldt deze juridische status nog immer en zo ja, wie is juridisch de eigenaar van dat vastgoed? Gaat het eigendom terug naar de legataris als een burgemeester weigert er te wonen?

De juridische status geldt nog steeds. De Gemeente is eigenaar van het vastgoed. Indien gedurende 2 jaar niet conform de functie, omschreven in de schenkingsakte, wordt gebruikt heeft de legataris (of zijn rechtsopvolger) het recht de onroerende zaak terug te vorderen.

Wordt de woning in Amsterdam-Noord die in bezit is van burgemeester Halsema bewoond?

Ja